



► vuosikatsaus 2003

SRV Yhtiöt

Viitosen | Teräsbetoni | Westerlund | International



Avainluvut

Konsernin liikevaihto	276 M€
Tulos ennen veroja	9,8 M€
Omavaraisuusaste	26,5 %
– pääomalaina mukaanlukien	
Sijoitetun pääoman tuottoaste.....	24,6 %
Oman pääoman tuottoaste	29,2 %
Henkilöstö keskimäärin.....	524

Sisällysluettelo

4	Johdon katsaus
6	Kamppi – Suomen paras työmaa
8	Työmaan hallinta on laadun tae
10	SRV Viitokset Oy
12	SRV Teräsbetoni Oy
14	SRV Westerlund Oy
16	SRV International Oy
18	Projekti- ja kiinteistökehitys
19	Pirkanmaan Projektitoimi Oy
19	Rakennusliike Purmonen Oy
20	SRV:n henkilöstö
22	Konserniyhtiöt
23	Konsernin johto
24	Hallituksen toimintakertomus
26	Tunnusluvut
27	Konsernituloslaskelma
28	Konsernitase
30	SRV konsernin tavoitteet



SRV Yhtiöt Oyj on Suomen viidenneksi suurin rakennusalan konserni ja johtava projekti- ja johtourakoitsija. SRV:n toiminta perustuu yhteistyöverkostoihin ja omaan toimintamalliin, jonka periaatteita ovat avoimuus, joustavuus ja luotettavuus. Konsernin suurimmat tytäryhtiöt ovat liike- ja toimitilarakentamiseen erikoistunut SRV Viitokset, teollisuus-, logistiikka- ja infrastruktuurirakentamiseen erikoistunut SRV Teräsbetoni, asuntorakentamiseen erikoistunut SRV Westerlund ja konsernin kansainvälisistä projekteista vastaava SRV International.

Kampin työmaa sai kaksi palkintoa teknisesti vaativista, mutta hyvin onnistuneista alkuvaiheen töistä. Yksi palkituista oli projekti-insinööri Jari Heikkilä.





Hannu Mikkonen ja Ilpo Kokkila

Suuria hankkeita ja hyviä tuloksia

► SRV:n toimintaa vuonna 2003 leimasivat kaksi suurhanketta, Kamppi Helsingissä ja Viru Keskus Tallinnassa. Kampin haastavat alkuvaiheen työt onnistuivat hyvin ja Rakennuslehti valitsi Kampin vuoden parhaaksi työmaaksi. Työmaiden vastuullinen johtaminen palkittiin myös työturvallisuuskilpailussa, jossa SRV Viitoset ja SRV Teräs-betoni saivat kaksoisvoiton. SRV Viitosille palkinto tuli neljättä kertaa peräkkäin. Konsernin kannattavuus kehittyi myönteisesti.

Helsingin ydinkeskustaan rakennettavan Kampin Keskuksen rakennustyöt etenivät erinomaisesti vuoden aikana. Tästä johtuen hankkeen odotetaan valmistuvan tuntuvasti etujassa ja se on saanut paljon positiivista julkisuutta. Kampin kaupallinen konsepti on osoittautunut onnistuneeksi. Tilojen vuokraus on käynnistynyt hyvin. Kampin ensimmäinen osa avataan keväällä 2005 ja kokonaisuudessaan Kamppi on valmis kesäkuussa 2006.

Toinen merkittävä hanke, Viru Keskus Tallinnassa, on valmis. Myös sen rakentaminen ja tilojen vuokraus on onnistunut erittäin hyvin. Viru Keskuksen saama myönteinen vastaanotto sekä rakentamisesta saatu kokemus ja osaaminen ovat merkittävästi vahvistaneet SRV:n jo ennestään vahvaa asemaa Baltiassa.

Suurten ja näkyvien hankkeiden lisäksi SRV on toteuttanut useita muita hankkeita kiinteässä yhteistyössä asiakkaiden ja aliurakoitsijoiden kanssa. Konsernin omaan toimintamalliin perustuva avoin yhteistyö sekä alan johtavista ammattilaisista koostuva henkilöstö ovat olleet kulmakiviä näiden hankkeiden onnistuneessa läpiviennissä.

SRV Yhtiöt -konsernin tulos ennen veroja oli 9,8 miljoonaa euroa. Merkittävä osa kannattavuuden paranemisesta on seurausta kansainvälisen toiminnan parantuneesta tuloksesta. Tuotto omalle pääomalle oli 29,2 %:a ja omavaraisuusaste pääomalaina mukaan lukien 26,5 %. Tilauskanta vuoden päättyessä oli 301,7 M€.

Viime vuonna jatkuneen toimitilarakentamisen vähene-
misen odotetaan taituvan tänä vuonna. Suomeen on tulossa
suuria hankkeita kuten viides ydinvoimala ja Vuosaaren

satama. Baltian kasvavat mahdollisuudet sekä Venäjän kasvava potentiaali tarjoavat hyvää kasvualustaa SRV:n kansainvälisen toiminnan kasvattamiselle.

SRV:n oma toimintamalli perustuu avoimuuteen, luotettavuuteen, joustavuuteen ja vastuullisuuteen. Yhteiskunta-
vastuun osa-alueista SRV:ssa on erityisesti kiinnitetty huomiota sekä ympäristöraportointijärjestelmän luomiseen että henkilöstön kehittämiseen. Työturvallisuuden korkea taso on osa SRV:n työmaiden johtamisjärjestelmää. Taloudellisen vastuun osalta konserni pyrkii kaikissa tilanteissa kannattavaan toimintaan ja parantaa kilpailukykyään kasvun kautta. Vuoden 2004 aikana käynnistetään merkittäviä sisäisiä ja ulkoisia kehityshankkeita. Keskeistä on palvelun, osaamisen ja innovatiivisuuden kehittäminen. Tällä varmistetaan toimintaympäristön jatkuvan muutoksen tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntäminen.

SRV konsernin keskeiset tavoitteet ovat kannattavuuden parantaminen, kasvu, kansainvälistyminen, kilpailukykyyn kehittäminen ja liiketoiminnan laaja-alastaminen. Paraneva markkinatilanne ja panostukset kilpailukykyä lisääviin toimenpiteisiin yhdistettynä johtavaan osaamiseen antavat SRV:lle hyvän pohjan odottaa kasvua ja paranevaa kannattavuutta vuonna 2004.

Kiitos kaikille yhteistyökumppaneillemme ja SRV:n omalle henkilöstölle työntäyteisestä vuodesta ja sen tuloksista.

Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja

Hannu Mikkonen, toimitusjohtaja



Kamppi on SRV Viitosten ja Helsingin kaupungin yhteistyöhanke, jonka rakentamisessa ovat mukana myös SRV Teräsbetoni, joka teki alkuvaiheen infratyöt ja SRV Westerlund, joka rakentaa Kamppiin kolme korkeatasoista asuinkerrostaloa.

Helsingin kaupungin kanssa on solmittu sopimukset maanalaisten Espoon liikenteen terminaalien ja kaukoliikenteen hankekokonaisuuden rakentamisesta. Lisäksi SRV rakentaa omana tuotantonaan liiketiloja noin 37 000 neliometriä, toimistoja noin 12 000 neliometriä, 99 asuntoa ja 270 auton pysäköintilaitoksen. Maanalaisten tilojen sopimuksen mukainen valmistusaika on 15.4.2005. Koko hanke on valmis keväällä 2006.

Kamppi – Suomen paras työmaa

► Kampin työmaa valittiin Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa vuoden 2003 parhaaksi työmaaksi. Hyvän suunnittelun ja ammattitaitoisen organisaation ansiosta Kampin infratyöt valmistuivat jopa suunniteltua nopeammin.

"Neljän hehtaarin kaivannon tekeminen ydinkeskustaan metroaseman päälle on ollut teknisesti erittäin vaativa työ, johon on liittynyt naapurikiinteistöjen perustusten vahvistamista ja jopa ennennäkemätöntä panostusta tiedottamiseen", toteaa kilpailun raati perusteluissaan. Vuoden työmaa-kilpailun raadissa olivat mukana alan ammattijärjestöjen edustajat sekä Uudenmaan työsuojelupiirin, Teknillisen korkeakoulun ja Rakennuslehden edustajat.

– Työmaan onnistuneen toteutuksen perustana on ennen kaikkea ammattitaitoinen henkilökunta ja toimiva projektinhallinta, sanoo Kampin rakennustöistä vastaava johtaja Heimo Sillanpää. Verkostuminen eri sidosryhmien kanssa ja koko verkoston hallinta on Kampin kaltaisessa hankkeessa erityisasemassa. Kampin organisaatio toimii matriisiorganisaationa. Työmaa on jaettu useampaan projektiin, joilla jokaisella on oma vastuorganisaationsa. Organisaatioiden valta- ja vastuusuhteet ovat selkeät. Sillanpää korostaa myös tiedonhallinnan, tiedonkulun ja tiedottamisen tärkeyttä, jotka ovat myös tärkeä osa johtamista. Niiden avulla on pystytty nostamaan niin projektin kuin koko rakennusalan imagoa.

Kampin Keskuksen työmaa eteni vuoden 2003 aikana kalliorakentamisesta talonrakennustöihin. Mittavat ja vaativat louhinta- ja räjäytystyöt saatiin pääosin valmiiksi vuoden loppuun mennessä. Yhteensä työmaalta kuljetettiin pois 200 000 kuutiometriä maata ja 230 000 kuutiometriä kalliota. Kaukoliikenneterminaalin perustustyöt aloitettiin toukokuussa. Kesällä tehtiin neljä liukuvalutornia. Naapurikiinteistöjen tuentatyöt valmistuivat lokakuussa.



Johtaja Heimo Sillanpää

Loppuvuodesta olivat rakennustyöt käynnissä koko neljän hehtaarin alueella.

– Työmaan sijainti keskellä toimivaa Helsinkiä asettaa sille erityisvaatimuksia, kertoo Heimo Sillanpää. Ennen kaikkea louhinta- ja räjäytystyöt olivat poikkeuksellisen vaativia. Räjäytystöiden seurannassa käytettiin viimeistä teknologiaa edustavaa seurantajärjestelmää, jonka avulla jokaisesta räjäytyskentästä saatiin tiedot ja louhintatöiden vaikutuksia pystyttiin seuraamaan lähes reaaliajassa.

Louhintavaiheessa käytettiin muitakin uusia tekniikoita, esimerkiksi metron uuden liukuporraskuilun porauksessa käytettiin ensimmäistä kertaa Suomessa siviilikohteessa täysprofiiliporausta.



Työmaapäällikkö Hemmo Siljander ja työmaamestari
Toni Tirkkonen WM-data Novon työmaalla



SRV Viitosten
työsuojeluvaltuutettu
Tero Gröndahl

SRV:lle kaksoisvoitto työturvallisuuskilpailussa

Työmaan hallinta on laadun tae

► SRV Viitokset voitti neljännen kerran peräkkäin suurten rakennusliikkeitten välisen työturvallisuuskilpailun. SRV Teräsbetoni tuli kisassa toiseksi. Molempien yritysten työmaapäälliköt vakuuttavat, että hyvin hoidettu työturvallisuus on laadun tae.

– Työturvallisuudesta huolehtiminen on rakentamisen ammattitaitoa. Siihen käytetty aika tulee takaisin monenlaisena hyötynä. Aikatauluissa on helpompi pysyä, kun materiaalit ja paikat ovat järjestyksessä. Tästä seuraa myös, että työn laatu paranee. Näin luettelee WM-data Novon toimistorakennuksen rakentamisesta vastaava työmaapäällikkö Hemmo Siljander.

– Hyvin järjestellystä työmaasta on taloudellista hyötyä niin rakentajalle kuin rakennuttajallekin. Mitä paremmassa järjestyksessä työmaa on, sitä tehokkaampaa ja nopeampaa on työnteko, sanoo SRV Teräsbetonin Beweshipin työmaan päällikkö Saku Kosonen.

– Työturvallisuuteen meillä kuuluu myös ympäristön turvallisuus eli jätteiden seuranta, lajittelu ja kierrätys. Pahvit, puut ja metallit menevät hyötykäyttöön. Tilaajan ei tarvitse maksaa ylimääräisiä kustannuksia jätteistä, sairastumisista tai tapaturmista, luettelee Hemmo Siljander.

SRV Viitosten työsuojeluvaltuutettu Tero Gröndahl myötäilee.

– Työntekijöiden urakka-ansiot ovat paremmat, kun aikaa ei mene jatkuvaan sähläilyyn.

– Tärkeintä on, että koko yritys ylintä johtoa myöten pitää työturvallisuutta osana työmaiden johtamista. SRV:llä on alusta lähtien korostettu, että hyvin hoidettu työmaa on myös turvallinen.

Gröndahl muistuttaa, että SRV konsernissa työturvallisuus on keskeinen osa työmaan johtamista, eikä se ole muusta johtamisesta erillistä työtä.

– Viitseliäisyyttä työturvallisuuden ylläpito tuki vaatii niin työmaan johdolta kuin jokaiselta työntekijältäkin. Työturvallisuuden työkalut ovat SRV Yhtiöissä kunnossa, tiedämme mitä pitää tehdä, sanoo Saku Kosonen.

– Työturvallisuuden ylläpito on enemmän psykologista



Työmaan päällikkö Saku Kosonen ja työmaamestari Teemu Forsström Beweshipin työmaalla

toimintaa, vaikuttamista jokaisen työmaalla työskentelevän asenteisiin.

– Meillä tehdään aliurakoitsijoille jo valintavaiheessa selväksi, millaista työturvallisuustasoa edellytämme ja työturvallisuusasiat sekä vastuut kirjataan sopimusasiakirjoihin.

Tero Gröndahl kertoo, että kaikilla SRV Viitosten työmailla yhteiset pelisäännöt on sovittu urakan alkaessa ja niistä pidetään kiinni.

– 0-toleranssi voi toteutua, jokainen tapaturma on torjuttava. TR-mittari tavoitetaso on meillä 100, kun muut puhuvat 85-90:stä. WM-data Novon työmaalla on mitattu 99 TR-lukema.

– Minusta yrityksen sosiaalinen vastuu lähtee siitä, että kaikilla työntekijöillä on oikeus terveeseen elämään ja se tarkoittaa, että työturvallisuudesta huolehditaan.



Martti Virkki ja Juha Pekka Ojala Helsingin yliopiston Viikin eläin- ja elintarviketieteiden laitoksen työmaalla

Työmaapäällikkö Martti Virkki, SRV Viitokset Oy

Olemme rakentaneet Helsingin yliopistolle Viikkiin eläin- ja elintarviketieteiden laitosta keväästä 2002. Projekti on kaksivaiheinen ja siihen kuuluu kaksi taloa, joihin tulee laboratorio-, tutkimus- ja opetustiloja. Itse tulin hankkeeseen mukaan alkusyksystä 2002. Kohde on ollut hyvin mielenkiintoinen ja haasteellinen. Viikin työmaa on pilottikohde ontelolaattojen onteloiden käytön hyödyntämisessä. Muun muassa talotekniset ratkaisut ovat poikkeuksellisia; täällä kokeillaan ontelolaattojen käyttöä osana ilmanvaihtokanavistoa sekä veden ja viemä-

röinnin sijoittamista onteloihin tilojen muuntojoustavuuden parantamiseksi. Runkoratkaisut ovat tämän vuoksi erittäin vaativia. Pintojen hygieniavaatimukset ja tiiviysratkaisut ovat myös tavanomaista haasteellisemmat.

Työmaalla on ollut yli 100 aliorakoitsijaa ja enimmillään 150 henkilöä töissä. Olemme soveltaneet täällä Viitokset-mallia, mikä käytännössä tarkoittaa, että urakat on pilkottu ja johtaminen ja työmaaohjaus on ollut meidän vastuullamme. Viitokset-mallin mukaisesta perusavoimuudesta on pidetty kiinni. Työturvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota, kuten kaikilla SRV Viitosten työmailla.

Työturvallisuuden panostaminen on asiak-

kaallekin laadullinen ja taloudellinen voitto. Se maksaa mielestäni aina hintansa takaisin, koska se vaikuttaa koko työmaan hallintaan ja aliorakoitsijoiden ohjaukseen.

Olen ollut rakennusalalla nelisenkymmentä vuotta, SRV Viitoksille tulin töihin vuonna 1999. Vaikka Viitokset-malli vaatii enemmän osaamista kuin tavallinen urakointi, niin minusta se antaa hyvät keinot henkilöiden ja sitä kautta koko työmaan johtamiselle. Työmaa on paljon helpompi pitää järjestäytyneenä ja siistinä, myös työn laatua ja työturvallisuutta on helpompi ohjata. Haastavuudestaan huolimatta tämä työmaa on ollut urani yksi mielenkiintoisimmista tehtävistä.



Kokemusta, joustavuutta ja avointa yhteistyötä

► SRV Viitokset sai jälleen tunnustusta työstään sekä työturvallisuuskilpailussa että Kampin työmaan alkuvaiheiden osalta. SRV Viitoksilla on rakenteilla useita mielenkiintoisia kohteita, vaikka toimitilarakentamisen vähentyminen jatkui vuonna 2003. Yhteistoimintaa on kehitetty asiakkaiden kanssa Viitokset-mallin mukaisesti. Kehitysprojektit ovat tuottaneet uusia hankkeita, joista osa käynnistyy kuluvana vuonna.

SRV Viitosten liikevaihto kasvaa vuoden 2004 aikana huomattavasti mm. Kampin Keskuksen projektin edetessä. Vaikkakin Kampin Keskus on ollut suurin yksittäinen kohteemme, on SRV Viitokset toteuttanut muitakin merkittäviä rakennushankkeita.

Vuonna 2003 valmistui Postin toimistotalo Helsingin Pasilaan. Rakennus edustaa modernia arkkitehtuuria parhaimmillaan. Senaatti-kiinteistöjen rakennuttamassa, Helsingin yliopiston käyttöön tulevassa Viikin eläin- ja elintarviketieteiden laitoksessa on vaativilla taloteknisillä ratkaisulla ollut merkittävä rooli turvalaboratoriotekniikan vaatimusten vuoksi. Fabianinkadulle rakennettiin Helsingin yliopistolle Aleksandria oppimiskeskus, joka sekin on ollut jatkoa Helsingin yliopiston ja SRV Viitosten jo vuonna 1998 alkaneelle yhteistyölle.

Fennia-kortteliin peruskorjattiin liike- ja toimistotilaa. Hanke oli suunnittelijoille ja toteuttajille erityisen mielenkiintoinen ja haastava, koska kohteet ovat arvokiinteistöjä, jotka on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina suojeltaviksi. Kiinteistössä onnistuttiin säilyttämään 1800-luvun lopulla vallinnut henki ja toisaalta luotiin puitteet nykyaikaisille toimisto- ja liiketiloille.

Toimistotalojen osalta SRV Viitoksilla on meneillään kaksi merkittävää hanketta, WM-data Novon toimistotalon ja parkkitalon rakentaminen Helsingin Pitäjänmäkeen ja TietoEnatorin kaksi toimistorakennusta Kannelmäkeen. Luonnonvaloa hyväksikäyttävä Jyväskylän Citymarketin rakentaminen aloitettiin heinäkuussa 2003. IBI-Plantagenin puutarhamyymälän rakentaminen aloitettiin myös kesällä. SRV Viitokset aloitti ensimmäisen STC-konseptin mukaisen kohteen rakentamisen Espoossa. Smart Tech Center

Espoon ensimmäinen vuokralainen on Vaasan & Vaasan Oy, jonka pääkonttori siirtyy STC:n tiloihin.

Helsingin Ruoholahteen SRV Viitokset alkaa rakentaa uutta hotellia vuoden 2004 aikana.

SRV Viitokset on edelleen Suomen johtava projektinjohtourakoitsija. Viitokset-malli, joka on SRV Viitosten oma projektinjohtourakointimalli, on saanut seuraajia, mutta Viitosten toimintatavan vahvuutena on laaja yhteistyöverkosto, pitkä kokemus, avoimuus, kokonaisvastuun ottaminen ja joustavuus rakennushankkeen aikana.

SRV Viitoksille on vuosien myötä syntynyt toimiva alirakentajien, tavarantoimittajien ja muiden rakennushankkeeseen liittyvien asiantuntijoiden muodostama verkosto. Verkostoitumisen kautta asiakas saa kuhunkin projektiinsa alan parhaat ammattilaiset.

Toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala, SRV Viitokset Oy



Vastaava mestari Heikki Teerikoski, SRV Teräsbetoni Oy

Rakennamme Espoon seurakuntayhtymälle 3 580 bruttoneliön suuruista virastotaloa, joka muistuttaa ulkoisesti Espoon vanhaa kirkkoa. Työt ovat sujuneet hyvin eli pysyneet aikataulussa eikä erityisiä yllätyksiä ole tullut. SRV Teräsbetonista projektissa on mukana viisi ihmistä, mutta alirakojen työntekijöitä täällä tulee olemaan enimmillään lähes 70. Työni on siis työmaan asioiden hallintaa. Vanhempi mestari on mukana ohjaamassa käytännön rakentamista.

Olen tullut Teräsbetonille töihin lähes parikymmentä vuotta sitten. Työtahti on ollut suurin piirtein urakka ja vuosi. Ensimmäinen kohde oli Unitas-opisto Vuosaarassa. Näiden vuosien aikana Teräsbetonista on tullut osa SRV konsernia ja monia asioita on yhtenäistetty. Meillä SRV Teräsbetonissa on jatkuvasti parannettu toimintatapoja laatu järjestelmien avulla. Koska rakennamme hyvin erilaisia kohteita ja useilla eri urakamuodoilla, niin valmiit laatu järjestelmät ovat erittäin tärkeitä.

Yksi konsernin yhtenäistämisen parhaimmista puolista on ollut Viitosen projektinjohtomallista saadut kokemukset, joita on sovellettu myös muissa konsernin tytäryhtiöissä. SRV Teräsbetonissa olen tehnyt kolme projektinjohtourakkaa, jossa koko projektin kantavana ajatuksena on ollut hakea mahdollisimman paljon hyötyä tilaajalle. Näin olen itsekin päässyt vaikuttamaan paljon projektin eri vaiheisiin. Projektinjohtourakat ovat muita urakoita vaativampia, mutta ne ovat monessa suhteessa myös mielenkiintoisia. Usein yhteistyö uuden asiakkaan kanssa alkaa ensin kilpailu-urakasta, mutta seuraavat projektit onkin tehty jo yhteistoimintamallin mukaisena projektinjohtona.

Parhaat urakat ovat kuitenkin urakamuodosta riippumatta sellaisia, joissa etukäteissuunnittelu on hoidettu hyvin. Vaikka aikataulut ovat nykyisin hyvin tiukkoja, niistä selvittää, jos suunnittelu ja suhteet rakennuttajaan ovat kunnossa.



Heikki Teerikoski ja Arto Toikkanen Espoon seurakuntayhtymän työmaalla

Modernia teollisuutta, vaativia louhintoja ja toimivaa logistiikkaa

► Teollisuus-, logistiikka- ja infrastruktuurirakentamiseen keskittyneen SRV Teräsbetoniin vuosi 2003 osoitti useiden kehityshankkeiden tuottaneen hyvää tulosta. Asiakastyytyväisyys on parin viime vuoden aikana noussut erittäin paljon, taloudellinen tulos on parantunut ja henkilöstön sitoutuminen työhönsä kasvanut entisestään.

SRV Teräsbetonilla on tuotannon tehokkuutta ja sovitussa aikataulussa pysymistä varten tiukat sisäiset tavoitteet. Sisäisesti asetettu tavoitteiden saavuttaminen näkyy asiakkaiden eduksi; kohteet pystytään toteuttamaan entistäkin varmemmin. SRV Teräsbetoniin toimintatapoja on vakioitu ja laatuajankäytöstä pidetty tiukasti kiinni. Muutostilanteiden hoitoon on panostettu ja projektinaikaisia muutoksia tehdään aktiivisesti heti, kun muutostarpeita ilmenee. SRV Teräsbetoni kehittää jatkuvasti myös omia ratkaisumallejaan muutostöihin.

SRV Teräsbetoni on jatkanut projektinjohtomallin kehittämistä ja soveltamista teollisuus-, logistiikka- ja infrastruktuurihankkeisiin. Teollisuushankkeiden aikataulua voidaan nopeuttaa, kun suunnittelu ja toteutus limitetään ja valitaan oikeat suunnitteluratkaisut. Logistiikkayritysten tarpeisiin niin sijainnin kuin toiminnallisten tilavaatimusten osalta on kehitetty ratkaisuja yhteistyössä maanomistajien kanssa.

Tulevaisuuden näkyvät teollisuusrakentamisen osalta ovat melko tasaiset, vaikka kohteiden määrä ja suuruus vaihtelevat huomattavasti vuosittain. Kaakkois-Suomessa on teollisuusrakentamisella muuta Suomea pysyvämpi ja suurempi rooli. Sen sijaan logistiikkarakentaminen tulee kasvamaan pääkaupunkiseudulla, jossa onkin erityisesti panostettu asiakkaiden tarpeiden tunnistamiseen ja ratkaisujen löytämiseen. Logistiikkakohteista merkittävimmät ovat olleet Puolustusvoimien kalustusuojat Vekaranjärvelle, Altian Rajamäen tehtaiden logistiikkakeskus ja varasto Beweshipille Vantaalle.

Infrastruktuurirakentamisen markkinat kasvavat tasaisesti. SRV Teräsbetoniin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle teknisesti vaativiin ja laaja-alaista

osaamista edellyttäviin kohteisiin. Kampin vaativat ja vaikeissa olosuhteissa tehdyt louhintatyöt saivat palkintoja sekä Helsingin kaupungilta että Rakennuslehdeltä, joka valitsi Kampin louhintatöiden ansiosta vuoden parhaaksi työmaaksi.

SRV Teräsbetonilla on rakenteilla suuria teollisuuskohteita, kuten WISA 800 -hanke Pietarsaaressa. UPM Kymmenelle rakennettava lipeän talteenottolinja on yksi SRV Teräsbetoniin historian suurimpia urakoita. Työt ovat nopeasta aikataulusta huolimatta edenneet erittäin hyvin. Muita teollisuuskohteita ovat olleet muun muassa biopolttoainevoimalaitoksen rakentaminen Mikkeliin ja Oululaisen Mylly Fazerille Lahteen. Hartolaan on aloitettu moduulitehtaan rakentaminen Finnforestin käyttöön.

Toimitusjohtaja Arto Toikkanen, SRV Teräsbetoni Oy





Työpäällikkö Reino Holappa, SRV Westerlund Oy

Otaresiina on osa Otaniemen Teekkarikylää Espoossa. Kohde on sekä mielenkiintoinen että haastava, koska kyseessä on KVR-urakka, jossa vastaamme myös suunnittelusta. Otaresiina valmistuu syksyllä 2004. Vaikka se rakennetaankin opiskelijakäyttöön, sen pääsee testaamaan myös yleisurheilun MM-kisojen väki vuonna 2005.

Työpäällikkö vastaa useasta projektista kerrallaan. Minulla on juuri alkanut myös VVO Rakennuttajalle 50 asunnon kohde Arabianrannassa Helsingissä. Etelä-Suomen YH-Rakennuttajalle valmistuu Nummelassa maaliskuun lopussa 22 kerrostaloasuntoa. Oma perustajaurakkakohteemme, Jahtipuisto, jossa on 7 rivi-

talohuoneistoa, luovutetaan asukkaille toukokuun lopulla.

Työpäällikön tehtävänä on ihmisten johtaminen ja ohjaaminen yhtiön toimintamallien mukaisesti. Jokaisella työmaalla on yhteistyökumppaninani luotettava ja kokenut vastaava mestari, joka kantaa vastuun käytännön rakentamisesta. SRV Westerlundilla on käytössä oma sertifioitu toimintajärjestelmä, joka on ollut käytössä jo monta vuotta. Vaikka järjestelmän käyttöönotto vei paljon aikaa, se on ohjannut työmaiden laatua jatkuvasti parempaan suuntaan.

Olen ollut SRV konsernissa töissä kymmenen vuotta. Näiden vuosien aikana olen huomannut, kuinka tärkeää on ollut osaamisen siirto vanhemmilta ammattilaisilta nuoremmille. Rakennusalalla on paljon asioita, joita vain kokemus voi opettaa.

Kehittämisen vuosi

► SRV Westerlund on kehittänyt oman tuotteistetun yhteistoimintarakentamisen palvelupakettinsa. Kokemukset tällä mallilla toteutetuista hankkeista ovat olleet myönteisiä. Useat asiakkaamme ovat todenneet yhteistoimintamallin sopivan moneen hankkeeseen paremmin kuin perinteisen kilpailuttamisen, jossa rakennuttaja yksin kantaa suunnitteluvastuun.

Yt-rakentamisen palvelupakettiin sisältyvät hankkeen kustannus- ja muiden tavoitteiden yhteinen sopiminen, suunnittelun ohjaus näiden tavoitteiden mukaisesti, viranomaisasioiden hoito sovittavassa laajuudessa ja rakentaminen avoimena yhteistyönä.

SRV Westerlundin palvelumallia käyttämällä varmistetaan, että hankkeen kustannusraamissa pysytään ja että tehdyt suunnitelmat ovat toteuttamiskelpoisia. Malli sopii hyvin eri tyyppisiin kohteisiin, niin uudisrakentamiseen kuin peruskorjaukseenkin. Malli on joustava ja hankkoittaiset toimenpiteet valitaan aina asiakkaan tarpeiden ja hankkeen erityispiirteiden mukaisesti.

Suurimpia yhteistoimintahankkeita viime vuonna olivat Henkivakuutusosakeyhtiö Aurumille Espoon Matinkylään rakennetut kaksi vapaarahoitteista kerrostaloyhtiötä (103 as.) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle Vantaan Korsoon rakennettu asumisoikeustalo (78 as.).

Suunnittelun osaamistamme olemme hyödyntäneet paitsi Yt-hankkeissa, myös suunnittelu- ja toteutuskilpailuissa, joissa olemme menestyneet hyvin. Merkittävimpiä rakenteilla olevia suunnittelu- ja toteutuskilpailun kautta saatuja hankkeita ovat Lintuvaaran seurakuntakeskus Espoon seurakuntayhtymälle ja Jämeränaukion oppilasasuntola Otaniemessä TKY:lle.

Viime vuonna käynnistettiin kahden Vantaalle tulevan aluehankkeen suunnittelu. Puu-Ylästön pientaloalue toteutetaan yhteistyössä VVOR:n ja Finnforestin kanssa. Ulrikanpuiston aluekehityshankkeessa Asolassa yhteistyökumppaneitamme ovat Asuntosäätiö ja Vantaan kaupunki. Ulrikanpuistoon rakennetaan sekä kerros- että pientaloja.



SRV Westerlundin haastavin alkava hanke on Kampin Keskusten arvoasunnot. Kiinnostus näitä ydinkeskustan laatuasuntoja kohtaan on ollut suurta heti Kampin työmaan alusta lähtien. Asuntojen myynti on käynnistynyt vilkkaana suunniteltuna ajankohtana helmikuun lopussa.

Vuosi 2003 kokonaisuudessaan oli SRV Westerlundin liikevaihdon kehityksessä väli vuosi. Perustajaurakointiamme haittasi tonttimaan puute, mistä johtuen perustajaurakka-hankkeiden aloitukset jäivät vähäisiksi. Rakennusmaan hankintaan panostettiin voimakkaasti kuluneena vuonna. Nykyinen hallinnassamme oleva maavaranto tarjoaa lähi-vuosien perustajaurakoinnille ja Yt-rakentamiselle huomattavasti aikaisempaa paremmat lähtökohdat. Rakentamisen volyyymi tulee vuonna 2004 kasvamaan merkittävästi.

Toimitusjohtaja Antti Virkkunen, SRV Westerlund Oy



Projektijohtaja Kimmo Ruokomäki, SRV International Oy

Vastaan SRV Internationalin Latvian toimintoista ja olen myös paikallisen tytäryhtiömme, SRV Terbelatin, toimitusjohtaja. Meillä on töissä tällä hetkellä kymmenkunta toimihenkilöä.

Käyn Latviassa melkein viikottain. Olen oleskellut itsekin siellä pidempään kahteen otteeseen ja olen nähnyt maan kehityksen neuvostoajoista nykyaikaiseksi eurooppalaiseksi valtioksi. Latviassa on aistittavissa, että Riiasta on kehittymässä Baltian keskus EU-

jäsenyyden myötä. Riiassa uskotaan, että sieltä tullaan hoitamaan tavaroiden jakelu koko Baltian alueelle ja mahdollisesti myös itään päin.

Latviassa työskentely on viime vuosina huomattavasti helpottunut, varsinainen fyysinen rakentaminen toimii hyvin. Aliurakoitsijat ovat oman toimintamallimme mukaisesti paikallisia. Valitsimme hyvin kehittyneestä aliurakoitsijaverkostostamme aina kuhunkin projektiin parhaiten sopivat urakoitsijat. Yhdessä hankkeessa käytämme 30–50 alihankkijaa. Perustoimintamallimme on kiinteistöjen kehittä-

minen; meillä on asiakas, joka tarvitsee tiloja tai tontti, jonka voimme asiakkaalle tarjota.

Olemme rakentaneet ja rakennamme parhaillaan erilaisia päivittäistavara-kohteita sekä logistiikka- ja varastokomplekseja. Suurin osa asiakkaistamme on suomalaisia tai länsimaisia Latviaan etabloituneita yrityksiä. Latvian suurimpia kohteita ovat viime vuonna olleet Nesteen terminaalien laajennus, Keskon Citymarket ja kauppakeskus Liepajassa, kaksi asuntokohdetta, kaksi pienempää hard discounteria eli laatikkomyymälää ja Onnisen jakelukeskus.

Onnistumisia Baltian ja Venäjän markkinoilla

► SRV Yhtiöiden kansainvälisestä toiminnasta vastaavalla SRV Internationalilla on takanaan menestyksellinen vuosi. Baltian maissa liiketoiminnan ja rakentamisen edellytykset ovat kehittyneet merkittävästi viime vuosina EU-jäsenyyteen valmistautumisen myötä.

Aivan viime aikoina kansainväliset kiinteistösijoittajat ovat kiinnostuneet Baltian markkinoista selvästi aiempaa enemmän. Rakennusteollisuuden mahdollisuudet ja markkinat ovat Venäjällä erittäin suuret, mutta siellä toimiminen edellyttää valikoiduille rakentamisen alueille erikoistumista ja pitkäjänteistä läsnäoloa.

SRV Internationalin perustoimintaa on sekä asiakkaiden että omassa omistuksessa olevien kiinteistöjen ja maa-alueiden kehittäminen. SRV Internationalin suurin yksittäinen kehityshanke on ollut Tallinnan Viru Keskus, joka on sekä rakennusteknisesti että kaupallisesti onnistunut erinomaisesti. Viru Keskuksessa on kauppakeskuksen lisäksi asuntoja, toimistotiloja ja maanalainen linja-autoliikenteen terminaali. Myös Hotelli Virun laajennus ja kunnostustyöt ovat olleet osa kokonaisuutta.

Baltiassa kiinteistökehityksen mahdollisuudet ovat suuret erityisesti asunto- ja kauppakeskuskohteissa. SRV Yhtiöillä on Helsingin Kampista ja Viru Keskuksesta saatu vankka kokemus suurten monipuolisten keskusten rakentamiseen myös muualle. Meneillään ovat vastaavat kehityskohteet Latvian pääkaupungissa Riiassa ja Venäjällä Pietarissa. Riikaan kehitetään 65 000 m²:n suuruinen kansainvälinen linja-autoterminaali, jossa hyödynnetään Kampin ja Viru Keskusten mallia. Keskelle Pietaria, Nevajoen rannalle, on kehitteillä kauppa- ja viihdekeskus, josta tulee n. 150 000 neliön laajuinen.

Baltian maiden ja erityisesti Viron asuntomarkkinat kehittyvät nopeasti. Edulliset lainojen korot ja rahoitusehdot ovat lisänneet kuluttajien mahdollisuuksia hankkia omistustai sijoitusasuntoja. Kysyntää on hyvin eri tyyppisistä kohteista. SRV Internationalilla on noin tuhannen asunnon rakennusoikeus Virossa. Brookusmäelle Tallinnan vanhaan kaupunkiin on tulossa korkeatasoisia asuntoja, jotka restauroidaan pääosin 1600-luvulta peräisin olevaan taloon. Toisaalta kysyntää on hyvällä sijainnilla olevista keskiahintaisista kaupunkikohteista. Tällainen kohde on muun muassa Osten Tor, joka rakennetaan välittömästi vanhan kaupungin



läheisyyteen. Osten Tor on hyvien kulkuyhteyksien päässä, asuntoihin tulee moderni suomalainen design ja ne ovat hinnaltaan erittäin kilpailukykyisiä.

Tallinnan lähelle rakennetaan paljon mielenkiintoa herättänyt Estonian Golf and Country Club, johon kuuluu sekä golfkenttä että 250 vapaa-ajan asuntoa. Kauniille merenranta-alueille rakennettavan kohteen työt ovat onnistuneet hyvin. Tallinnan ympäristöön meren rannalle on kehitteillä myös muita vapaa-ajan asumiseen liittyviä kohteita.

Latviassa SRV Internationalin tytäryhtiö SRV Terbelat on rakentanut useita kohteita Keskolle. Riikaan alkavat Pohjolan paikallisen tytäryhtiön Seesamin toimitalon rakennustyöt. Myös Liettuassa SRV Internationalin toiminta laajenee tänä vuonna.

SRV Internationalilla on tällä hetkellä tytäryhtiöt kaikissa Baltian maissa ja Venäjällä. Jatkuvan muutoksen ymmärtäminen, paikallisten olojen, kulttuurin ja kielen tuntemus on vuosien myötä osoittautunut erittäin tärkeäksi. Samalla kuitenkin SRV:n toimintaperiaatteet: avoimuus, luotettavuus ja joustavuus ovat mukana kaikessa toiminnassa.

Toimitusjohtaja Risto Hiekka, SRV International Oy



Projekti- ja kiinteistökehitys, varatoimitusjohtaja Timo Nieminen, kehityspäällikkö Tuomo Poutiainen, projektijohtaja Hannu I. Miettinen, projektijohtaja Jouko Pöyhönen

Vaihtoehtoja ja ratkaisuja tilantarpeeseen

– Jokaisella asiakkaalla on omat yksilölliset kiinteistöihin ja toimitiloihin liittyvät tarpeensa, sanoo SRV Yhtiöiden projekti- ja kiinteistökehityksestä vastaava varatoimitusjohtaja Timo Nieminen.

– Meidän luoksemme saattaa tulla asiakas, joka haluaa vaihtaa omistamansa kiinteistön käyttötarkoitusta tai luopua siitä kokonaan. Jotkut haluavat löytää ratkaisun omistamalleen tyhjälle tontille ja toiset taas tietävät tarkkaan minkälaisen uuden toimitilan heidän yrityksensä tarvitsee, mutta heillä ei ole paikkaa, mihin sen voisi rakentaa.

– Meidän tehtävämme on ratkaista lähes kaikki kiinteistöihin ja niiden kehittämiseen liittyvät pulmat yhdessä asiakkaan kanssa. Mieluiten tulemme yhteistyöhön mukaan heti alkuvaiheessa, kun asiakas vasta alkaa miettiä kiinteistönsä liittyviä uusia tarpeita.

Maankäytön kehittäminen, kiinteistöstrategiat, liikeidea-suunnittelut ja elinkaariratkaisut ovat SRV:n projekti- ja kiinteistökehityksen perustehtäviä.

– Trendinä on jo jonkin aikaa ollut, että toimitiloja muutetaan asunnoiksi. Viime vuoden lopulla alkoi kuitenkin jälleen piristyä myös uusien toimisto- ja liiketilojen kysyntä. SRV:n omat liiketilakonseptit; High Tech Centerit (HTC) ja Smart Tech Centerit (STC) ovat lähteneet hyvin liikkeelle. Lahdessa on aloitettu HTC:n toisen vaiheen suunnittelu.

Ensimmäinen STC on valmistumassa Espooseen.

– HTC-konsepti sisältää korkeatasoista liike- ja toimistotilaa, johon kuuluu laaja palvelukokonaisuus. Ideana on myös tilojen joustavuus asiakkaan käyttötarkoituksen mukaan.

– HTC:täkin joustavampi konsepti on STC, joka on tarkoitettu pieniä ja keskisuuria yrityksiä varten. Tilat ovat muunneltavissa moneen eri käyttöön, niin toimisto- kuin tuotantotiloksi.

– Aluekehityshankkeita ovat niin Kamppi kuin Porvoon Kuninkaanporttikin. Molemmat ovat tyypillisiä esimerkkejä siitä, että projekti- ja kiinteistökehityksen tehtävänä on löytää enemmän kuin yhden ongelman ratkaisu. Asiakkaan tarpeet ovat laaja-alaisia ja kokonaisuuksien ymmärtäminen ja hallinta ovat meidän vahvuuksiamme.

Projekti- ja kiinteistökehitys:

- Maankäytön kehittäminen
- Kiinteistöstrategiat
- Liikeidea-suunnittelu
- Elinkaariratkaisut
- HTC- ja STC-konseptit

Pirkanmaan Projektitoimi Oy

Pirkanmaan Projektitoimi Oy on viime vuosina keskittynyt asuntorakentamiseen. Painotus asuntokohteissa on siirtymässä valtion tukemasta tuotannosta vapaarahoitteisiin kohteisiin.

Toimintavuoden aikana valmistui 52 asunnon vuokratalkohde Pirkkalan Vuokratatol Oy:lle, 16 paritaloasunnon kohde YH-Asumisoikeus Oy:lle sekä 15 asunnon vapaarahoitteinen rivitalokohde Tampereen Raholaan.

Vuoden 2003 aikana aloitettiin usean vuoden kehitysprosessin jälkeen Pyynikin panimon säilyttäväksi määrätyn tehdaskokonaisuuden saneeraus ja täydennysrakentaminen. Kohde toteutetaan pääosin Sopimusvuorisäätiön lukuun mielenterveyskuntoutujien toimintakeskukseksi sekä ryhmäkoti-, tuki- ja palveluasunnoiksi. Vuoden 2003 aikana käynnistyi lisäksi 29 asunnon vapaarahoitteinen rivitalokohde Sato-Rakennuttajat Oy:lle Tampereen Muotialaan.

Uutena kiinteistökehityshankkeena on käynnistynyt toimintavuoden aikana hankitun Nokialla sijaitsevan Viikin kartanoalueen asemakaavallinen kehittäminen asuntoalueeksi. Pirkanmaan Projektitoimen toimitusjohtajana toimii Markku Mustalahti.



Rakennusliike Purmonen Oy

Rakennusliike Purmosen toiminta jatkui vakiintuneena. Senaatti-kiinteistöille urakoitu Joensuun Tullinportin koulun korjaustyö luovutettiin elokuussa 2003. Työ kesti yhteensä 18 kk ja siinä oli kolme vaihetta. Marraskuussa aloitettiin ABC-Liikenneaseman rakentaminen Pohjois-Karjalan Osuuskaupalle. Kohde valmistuu kesäkuussa 2004.

Rakennusliike Purmonen on ollut kehittämässä kortteli 29 rakentamista KOY Kauppaneeliön osalta Joensuun ydinkeskustaan jo kahden vuoden ajan. Nykyaikaisen kauppakeskuksen jatkosuunnittelu on käynnissä; rakentaminen alkaisi syksyllä 2004 ja kestäisi kaksi vuotta. Rakennusliike Purmosen toimitusjohtajana toimii Erkki Purmonen.



KOY Pyynikin panimon kiinteistö saneerataan pääosin Sopimusvuorisäätiön käyttöön



Henkilöstö

SRV Yhtiöiden henkilöstön toimintaa ohjaavat arvot ovat luotettavuus, avoin yhteistyö, palveluhenkisyys sekä kehittäminen ja kehittyminen.

Henkilöstön hyvinvointiin, työturvallisuuteen ja ergonomiaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Konsernissa toteutetaan järjestelmällistä henkilöstön koulutusta ja urasuunnittelua. SRV toimii läheisessä yhteistyössä korkeakoulujen ja ammatillisten oppilaitosten kanssa.

SRV:n henkilöstön valinnassa painotetaan kokemusta ja joustavuutta, halua kehittyä ja taitoa toimia ryhmässä sekä sitoutumista yhtiön arvoihin.

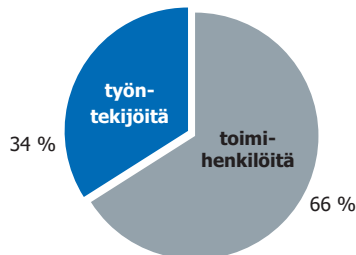
Henkilöstön määrä ja rakenne

Vakinaisten henkilöiden määrä vuoden lopussa oli 524, mistä naisten osuus oli 22 %. Henkilöstön keski-ikä oli 46 vuotta.

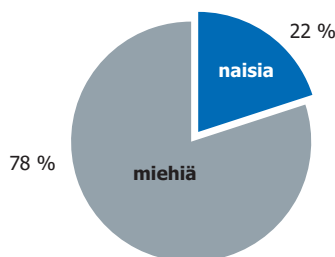
Seuraavat taulukot sisältävät tiedot SRV Yhtiöt Oyj:n, SRV Viitokset Oy:n, SRV Teräsbetoni Oy:n, SRV Westerlund Oy:n ja SRV International Oy:n henkilökunnan osalta.

SRV konsernin henkilöstö keskimäärin v. 2003

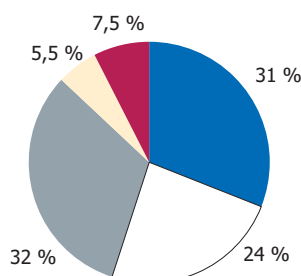
työntekijöitä/
toimihenkilöitä



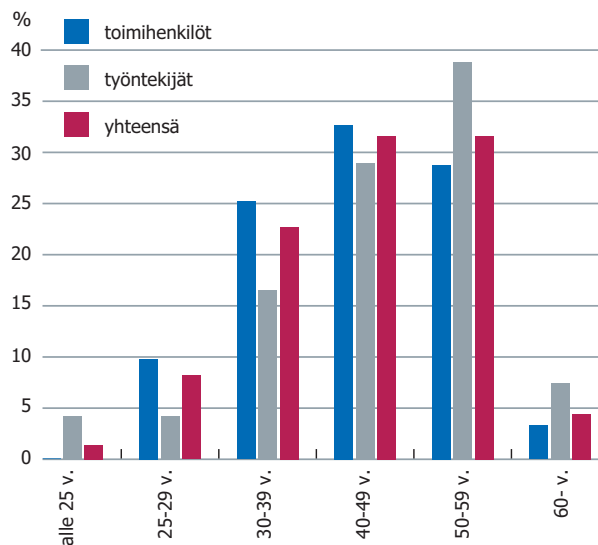
miehiä/naisia
vakituinen
henkilöstö



SRV Viitokset
SRV Westerlund
SRV Teräsbetoni
SRV International
SRV Yhtiöt



ikäjakauma vakituiset toimihenkilöt/työntekijät



Konserniyhtiöt

SRV Yhtiöt Oyj

SRV Yhtiöt Oyj -konserni

Konserniyritykset	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus-%	Emoyhtiön omistusosuus-%
SRV Viitoset Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Teräsbetoni Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Westerlund Oy	Helsinki	95,0	95,0
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,0	-
Rkl Erkki Huhdanpää Oy	Tampere	70,0	-
Rakennus Pirttimaa Oy	Hämeenlinna	75,0	-
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,0	65,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0
SRV International Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Develita UAB	Vilna	100,0	-
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	-
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	-
SRV Statyba UAB	Vilna	51,0	-
SRV Terbelat Ltd	Riika	100,0	-
TBE-Construction Oy	Espoo	100,0	-
OOO SRV-Stroi	Moskova	100,0	-
Rubertus UAB	Vilna	51,0	-
Kiinteistö Oy Ahvenniska	Espoo	82,0	82,0
Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,0	-
Kiinteistö Oy Turun Europortti	Turku	100,0	100,0
Kiinteistöviitonen Oy	Helsinki	100,0	100,0
Kampin Keskus Oy	Helsinki	100,0	-
Rempro Oy	Espoo	70,0	-
HTC Espoo Oy	Espoo	100,0	-
HTC Jyväskylä Oy	Jyväskylä	100,0	-
HTC Vantaa Oy	Vantaa	100,0	-
Osakkuusyhtiöt			
Klavciems SIA	Riika	18,1	-
Litbara	Minsk	36,0	-

Konsernin johto



Marja Sarnela, Eero Nuutinen, Markku Sarkamies, Jorma Haapamäki, Kari Filppula ja Ilpo Kokkila

Hallitus

puheenjohtaja

Ilpo Kokkila

jäsenet

johtaja *Kari Filppula*

johtaja *Jorma Haapamäki*

johtaja *Eero Nuutinen*

hallituksen asiantuntija

Markku Sarkamies

hallituksen sihteeri

lakiasian johtaja *Marja Sarnela*

Konsernin johtoryhmä

puheenjohtaja

toimitusjohtaja *Hannu Mikkonen*, SRV Yhtiöt Oyj

jäsenet

varatoimitusjohtaja *Timo Nieminen*, SRV Yhtiöt Oyj

talousjohtaja *Martti Ukkonen*, SRV Yhtiöt Oyj

viestintäjohtaja *Leena Jaakkola*, SRV Yhtiöt Oyj

toimitusjohtaja *Juha Pekka Ojala*, SRV Viitokset Oy

toimitusjohtaja *Arto Toikkanen*, SRV Teräsbetoni Oy

toimitusjohtaja *Antti Virkkunen*, SRV Westerlund Oy

toimitusjohtaja *Risto Hiekka*, SRV International Oy

johtoryhmän sihteeri

kehitysjohtaja *Matti Kärnä*, SRV Yhtiöt Oyj



Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2003

SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamiseen, strategiseen suunnitteluun, projektikehitykseen, rahoitukseen ja taloushallinnon palveluihin liittyvistä tehtävistä. Yhtiön kotipaikka on Espoo.

Konsernin strategian mukaisesti liiketoiminnot on organisoitu neljään liiketoiminta-alueeseen. Liiketoiminta-alueiden pääyhtiöt ovat SRV Viitokset Oy, SRV Teräsbetoni Oy, SRV Westerlund Oy ja SRV International Oy.

Tilikausi 1.1.–31.12.2003 on konsernin ensimmäinen kahdentoista kuukauden pituinen tilikausi. Edellinen tilikausi oli 1.11.2001–31.12.2002.

Tilikauden liikevaihto ja tulos

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin liikevaihto oli 275,5 M€ (339,3). Kotimaan rakennustoiminnan osuus oli 229,3 M€ (317,0) ja ulkomaantoiminnan 46,2 M€ (22,3). Tulos ennen veroja oli 9,8 M€ (6,0).

Yhtiöiden toiminta

SRV Yhtiöt Oyj:n liikevaihto muodostui hallintopalveluista ja vuokratuotoista konserniyhtiöiltä. Emoyhtiön liikevaihto oli 5,3 M€ (3,8) ja tulos ennen veroja 0,7 M€ (-0,1).

SRV Viitokset Oy:n liikevaihto oli 133,5 M€ (202,7) eli 58 % konsernin kotimaan rakennustoiminnan liikevaihdosta. Toiminnallinen tulos oli suunnitelmien mukainen. SRV Viitokset Oy:n liiketoiminta-alue on liike- ja toimistorakentaminen. Merkittävimmät tilikaudella valmistuneet rakennuskohteet ovat Eläinlääke- ja elintarviketieteiden laitoksen rakennuksen 1. vaihe, Pääpostitalon A-salin ja postimuseon muutostyö, KOY Mikonkatu 19 peruskorjaus Helsingissä ja Teknos Oy:n tehdaslaajennus Rajamäellä. Rakenteilla olevista kohteista huomattavimmat ovat Eläinlääke- ja elintarviketieteiden laitoksen rakennuksen 2. vaihe, toimistorakennus ja pysäköintitalo VM-data Novon käyttöön, toimistorakennukset TietoEnatorin käyttöön sekä Vantaalla IBI-Plantagen puutarhamyymälä ja Jyväskylässä Citymarket.

SRV Viitokset Oy:n projekteista merkittävin on Helsingin keskustaan rakennettava Kampin Keskus. Yhtiö hankki omistukseensa maaliskuussa 2003 Kampin Keskuksen

terminaaliosan rakentamiseen liittyvän perussopimuksen mukaisesti tontteja 58,6 miljoonalla eurolla Helsingin kaupungilta. Rakennustyöt alkoivat elokuussa 2002 ja hanke valmistuu kokonaisuudessaan keväällä 2006.

SRV Teräsbetoni Oy:n liikevaihto oli 46,8 M€ (50,8). Tilikauden tulos oli hyvä. Yhtiö keskittyy teollisuus-, logistiikka- ja infrastruktuurirakentamiseen. Tilikaudella valmistuneista kohteista huomattavimmat ovat Altia Oyj:n Rajamäen tehtaiden tuotevarasto, Autobar Finlandin toimitalo ja Kampin loughintatyöt. Rakenteilla olevista kohteista suurimmat ovat Helia-talo, Espoon seurakuntayhtymän uusi virastotalo ja Finnforest Oyj:n moduulitehdas Hartolassa.

SRV Westerlund Oy:n liikevaihto oli 41,5 M€ (53,5). Yhtiön toiminnallinen tulos ei vastannut suunnitelmaa. Yhtiön vastuulla on konsernin asuntorakentaminen. Suurimmat tilikaudella luovutetut kohteet ovat As Oy Helsingin Aurinkoranta, As Oy Espoon Omenaterassi/As Oy Espoon Piispanterassi ja As Oy Vantaan Metsolantie 7. Perustajaurakointikohteena valmistui As Oy Espoon Latokaski. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat As Oy Helsingin Merenneito, As Oy Espoon Myötätuulenmäki ja Jämeränaukion asuntola/TKY. Rakenteilla on kolme perustajaurakointikohdetta.

Konserniin kuuluu myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivia rakennusyhtiöitä. Merkittävin on Tampereen alueella toimiva Pirkanmaan Projektitoimi Oy.

SRV International Oy -konserni vastaa ulkomaantoiminnasta. Konsernin liikevaihto oli 46,2 M€ (22,3) ja tulos erinomainen. Konsernin yhtiöt toimivat rakentajina ja kiinteistökkehittäjinä Baltiassa ja Venäjällä. Tilikaudella valmistui MAP Eestin paperivarasto ja Stora Enson pakkaus-tehdas Viroon. Latviassa valmistui Citymarket Liepajaan, Kesko Supernetto ja K-Rautamyymälän muutostyöt. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat Virossa Tallinnan keskustassa keväällä 2004 valmistuva Viru Keskus sekä Tallinnan vanhassa kaupungissa sijaitseva asunto-saneerauskohte.

Yhtiöissä noudatetaan valmistusasteen mukaista tuloutusta rakennusprojekteissa. Perustajaurakoinnin osakemyynti tuloutetaan myyntiajankohtana.



Tilaukanta

Konsernin tilaukanta eli laskuttamaton osuus rakennusurakkasopimuksista oli tilikauden päättyessä 301,7 M€ (266,5). Ulkomaantoiminnan osuus siitä oli 13,4 M€ (45,5).

Henkilöstö

Konsernin henkilöstö oli keskimäärin 524 (556) henkilöä, joista toimihenkilöitä 347 (349). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 33 (27) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 524 (478) henkilöä, joista emoyhtiössä 32 (29).

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korollinen vieras pääoma oli 25,9 M€ tilikauden päättyessä. Tilikauden lyhytaikaisen vieraan pääoman kasvusta Kampin tonttien hankinnan kauppahintavelkaa on 40,6 M€, jota kuitataan terminaalirakentamisen urakkerillä. SRV Yhtiöt Oyj laski liikkeelle 15,0 miljoonan euron pääomailainan 14.2.2003. Nettorahoituskulut olivat 2,9 M€. Omavaraisuusaste oli 17,3 % (30,6), pääomailaina mukaan lukien 26,5 %. Konsernin likvidit varat katsauskauden lopussa olivat 22,6 M€ (20,3).

SRV Yhtiöt Oyj:n sisarkonserni Pontos Oy -konserni on hankkinut omistukseensa Kampin Kehitys Oy:n osakekannan. Tehtyjen kauppojen jälkeen Kampin Kehitys Oy omistaa enemmistön Kampin liikeliloja omistavan Helsingin Kamppi Center Oy:n osakekannasta. Tehty osakekauppa on osa Kampin Keskukseen rahoitusjärjestelyä.

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 1,5 M€ (4,3).

Hallinto

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana toimi Heikki Allonen 16.6.2003 saakka. Varatoimitusjohtaja on Timo Nieminen. Hannu Mikkonen nimitettiin toimitusjohtajaksi 7.1.2004 alkaen. Hallituksen puheenjohtaja on Ilpo Kokkila sekä hallituksen jäsenenä Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen.

Tilintarkastajana on Jarmo Lohi, KHT sekä varatilin-

tarkastajana Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena Mikko Rytilahti, KHT.

Tilikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia

SRV Viitokset Oy on allekirjoittanut sopimukset Suomen Posti Oyj:n Logistiikkakeskuksen laajennushankkeesta ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa Graniittitalon liiketilojen saneerausurakoista.

SRV Teräsbetoni Oy allekirjoitti helmikuussa 2004 sopimuksen Kiinteistö Oy Opetustalon kanssa Helsingin liiketalouden ammattikorkeakoulun uudisrakennuksen 2. vaiheen rakentamisesta.

SRV Westerlund Oy on käynnistänyt Kampin Keskukseen rakennettavien asuntojen (99 as.) myynnin helmikuun lopussa. Lisäksi yhtiö on allekirjoittanut urakkasopimuksia useista hankkeista, joiden rakentaminen käynnistyy lähikuukausina.

Ympäristöasiat

Konsernissa on aloitettu ympäristöraportointijärjestelmän rakentaminen tilikauden aikana. Järjestelmä on keskeinen osa konsernin käynnissä olevaa ympäristö- ja yhteiskuntavastuuhanketta.

Voitonkäyttöehdotus

Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 31 senttiä/osake eli yhteensä 403 992,00 euroa ja että loput tilikauden voitosta 320 041,76 euroa kirjataan omaan pääomaan.

Vuoden 2004 näkymät

Kotimaan rakennustoimintaa kasvattaa erityisesti asuntorakentamisen kysynnän jatkuminen hyvällä tasolla. Liikerakentamisen osalta vilkas rakentamisvauhti jatkuu, mutta toimistotilojen osalta rakentamisen elpyminen siirtynee myöhäisemmäksi. Baltiassa ja Venäjällä rakennustoiminnan kasvu on selvästi ripeämpää kuin Suomessa.

Konsernin liikevaihto kasvaa Kampin Keskus- ja Viru Keskus -hankkeiden hyvän etenemisen sekä uusien perustajurakointikohteiden liikkeellelähdon ansiosta. Toiminnallisen tuloksen ennakoidaan paranevan.



Tunnusluvut

SRV Yhtiöt Oyj -konserni

	2003	2002
Sijoitetun pääoman tuotto, %	24,6	19,3
Oman pääoman tuotto, %	29,2	25,9
Omavaraisuusaste, %	17,3	30,6
– pääomalaina mukaanlukien	26,5	
Velkaantumisaste, %	7,6	-12,6
Laskuttamaton työvaranto 31.12., M€	301,7	266,5
Henkilöstö (keskimäärin)	524	556

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskiarvo)}}$
Oman pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} - \text{tuloverot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskiarvo)}}$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma (ml. pääomalaina)} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}$



Konsernituloslaskelma

(1 000 euroa)

	1.1.–31.12. 2003	1.11.2001– 31.12.2002
Liikevaihto	275 521	339 326
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-7 943	-2 661
Valmistus omaan käyttöön	3	12
Liiketoiminnan muut tuotot	44	357
Materiaalit ja palvelut	210 098	273 447
Henkilöstökulut	24 490	29 833
Poistot ja arvonalentumiset	2 155	1 762
Liiketoiminnan muut kulut	18 138	25 060
	254 881	330 102
Liikevoitto	12 744	6 932
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 901	-909
Voitto ennen veroja	9 843	6 023
Tuloverot	-2 437	-750
Vähemmistöosuus	-286	-176
Tilikauden voitto	7 120	5 097





Konsernitase

(1 000 euroa)	31.12.2003	31.12.2002
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Konserniliikearvo	905	1 530
Muut pitkävaikutteiset menot	616	516
	1 521	2 046
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	307	396
Rakennukset ja rakennelmat	3 037	6 693
Koneet ja kalusto	2 697	2 454
Muut aineelliset hyödykkeet	168	181
	6 209	9 724
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	660	435
Muut saamiset	154	130
	814	565
Pysyvät vastaavat yhteensä	8 544	12 335
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	33	-
Keskeneräiset tuotteet	20 838	7 421
Maa-alueet	63 333	830
Muu vaihto-omaisuus	7 972	4 250
Ennakkomaksut	1 788	2 151
	93 964	14 652
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Lainasaamiset	2 122	-
Muut saamiset	-	2 705
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	19 621	26 284
Lainasaamiset	3 818	3 806
Muut saamiset	23 548	2 493
Siirtosaamiset	22 093	8 689
	71 202	43 977
Rahat ja pankkisaamiset	22 621	20 281
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	187 787	78 910
Vastaavaa yhteensä	196 331	91 245



(1 000 euroa)	31.12.2003	31.12.2002
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	1 303	1 303
Ylikurssirahasto	1 759	1 759
Edellisten tilikausien voittovarot	16 351	11 658
Tilikauden voitto	7 120	5 097
Pääomalaina	15 000	-
Oma pääoma yhteensä	41 533	19 818
Vähemmistöosuus	1 462	3 039
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	1 966	1 210
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	15 737	2 176
Eläkelainat	116	326
Muut velat	67	66
	15 920	2 568
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	9 537	14 181
Eläkelainat	420	725
Saadut ennakot	34 234	16 581
Ostovelat	29 405	19 982
Muut velat	51 111	4 681
Siirtovelat	10 742	8 459
	135 449	64 610
Vieras pääoma yhteensä	151 369	67 178
Vastattavaa yhteensä	196 331	91 245

SRV konsernin tavoitteet

Kannattavuus

Läheinen, avoin ja joustava yhteistyö asiakkaidemme kanssa tekee projektien hyvän kannattavuuden mahdolliseksi. Painopisteiden hallinta, kustannus seuranta ja -vastaavuus ulotetaan konsernin kaikkiin toimintoihin. Riskien hallintaa ja rahoituksen suunnittelua kehitetään edelleen.

Kasvu

SRV parantaa kannattavuuttaan kasvun kautta. SRV:n päämarkkina-alue on kotimaa, jossa kasvua haetaan aluetoiminnasta ja asuntorakentamisesta. Kasvua on löydettävissä myös Suomen lähialueilta, joissa päähuomio kohdistetaan Baltiaan sekä Venäjän markkinoille. Asiakkaiden liiketoiminnan tarpeiden entistä syvempi ymmärtäminen auttaa konsernin toiminnan kasvattamisessa.

Kansainvälistyminen

SRV kansainvälistyy ja hyödyntää jo saavuttamaansa menestystä Suomen lähialueilla, etenkin Baltiassa. Myös Venäjän kehittyvillä markkinoilla pyritään hyödyntämään SRV:n kokemusta ja osaamista. Kansainvälisillä markkinoilla keskitymme valittuihin rakentamisen alueisiin ja kehitämme toimintoja vahvistamalla paikallisia organisaatioita. Mahdollisuudet laajentua myös muihin uusiin EU:n jäsenvaltioihin selvitetään.

Kilpailukyvyyn kehittäminen

Kilpailukyvyyn ylläpidolle ja kehittämiselle luodaan vahva pohja varaamalla ja kohdistamalla siihen riittävät resurssit. Osana kehitystoimintaa toteutetaan johtamis- ja kannustusjärjestelmien uudistaminen, joilla tehostetaan konsernin sisäisiä toimintoja. Kehitystoiminnan painopiste on ulkoisen yhteistoiminnan lisäämisessä sekä asiakaslähtöisten palvelukonseptien kehittämisessä. Kehittämisen perusarvoina ovat asiakkaan liiketoiminnan tarpeiden ymmärtäminen, ympäristöystävällisyys sekä turvallisuus ja innovatiivisuus. Kehitystyö on SRV konsernissa jatkuvaa.

Liiketoiminnan laaja-alaistaminen

SRV pyrkii laaja-alaistamaan liiketoimintaansa tarkastelemalla rakentamisen arvoketjua molempiin suuntiin. Tarkastelun lähtökohtana on asiakkaan liiketoiminnan tarpeet yhdistettynä SRV:n olemassa oleviin ydintoimintoihin. Tämä edellyttää konsernin rakenteen ja operatiivisen toiminnan ohjaamista uusia liiketoimintoja tukevaan suuntaan. Oman toiminnan kehittämisen ohella myös yrityskaupat ovat mahdollisia uusia liiketoiminta-alueita kehitettäessä.





**SRV YHTIÖT OYJ**

Niittytaival 13
PL 500, 02201 ESPOO
Puh. 0201 455 200
Faksi 0201 455 245
etunimi.sukunimi@srv.fi
www.srv.fi

SRV VIITOSET OY

Niittytaival 13
PL 555, 02201 ESPOO
Puh. 0201 455 500
Faksi 0201 455 567
etunimi.sukunimi@srv.fi
www.srvviitoset.fi

SRV TERÄSBETONI OY

Niittytaival 13
PL 505, 02201 ESPOO
Puh. 0201 455 700
Faksi 0201 455 750
etunimi.sukunimi@srv.fi
www.srvterasbetoni.fi

SRV WESTERLUND OY

Niittytaival 13
PL 515, 02201 ESPOO
Puh. 0201 455 300
Faksi 0201 455 338
etunimi.sukunimi@srv.fi
www.srvwesterlund.fi

SRV INTERNATIONAL OY

Niittytaival 13
PL 525, 02201 ESPOO
Puh. 0201 455 250
Faksi 0201 455 278
etunimi.sukunimi@srv.fi
www.srvinternational.fi

SRV Yhtiöt

Viitoset | Teräsbetoni | Westerlund | International